



Stadt

**Neuenstadt a. K.**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplan**

# **„Wannenstraße“**

Gemarkung Stein a. K.

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

Planstand: 25.11.2024 / 24.02.2025

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Plandaten	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.4	Hochwasser	18
7.5	Starkregen	18
7.6	Immissionen	21
7.7	Verkehr	21
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>21</b>
8.1	Zeitplan	21

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet umfasst eine Innenentwicklungspotenzialfläche im Stadtteil Stein a. K., die planungsrechtlich bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise, steuern zu können, soll für das Areal ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum auf einer innerörtlichen Baufläche im Sinne der Nachverdichtung und der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.663 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht, eine frühzeitige Beteiligung wird durchgeführt.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Stein a. K., östlich der Scheuerbergstraße L 720 und nördlich der Wannenstraße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flst. Nr. 2881 teilweise.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7.570 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus der digitalen topographischen Karte (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2024)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stein a. K, östlich der Scheuerbergstraße (Landesstraße L 720) und nordwestlich angrenzend an die Wannenstraße. Das Areal stellt sich bisher als unbebaute Innenbereichsfläche dar und wird als Acker- und Grünland genutzt. Im Südwesten bestand bis vor kurzem eine Scheune, die inzwischen abgebrochen wurde.

Ringsum schließt sich Bestandsbebauung an die Fläche an. Nach Westen und Norden Wohngebäude sowie Scheunen und Wirtschaftsgebäude, nach Osten Wohnbebauung und Garagen. Im Süden befinden sich gegenüber der Wannenstraße Wohngebäude sowie ein Gewerbebetrieb (Mischgebiet).



Abb. 2: Bestandsbebauung: Blick von Südosten und Nordwesten (Eigene Aufnahmen, Februar 2023)

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet fällt von ca. 185 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 179 m ü. NN im Südosten ab.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Wannenstraße an die Scheuerbergstraße (L 720) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

In der Wannenstraße verlaufen sowohl die Verdolung des Kohlbaches (DN 1000) als auch der Mischwasserkanal (DN 1200), jeweils mit Fließrichtung nach Südwesten. Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine technischen Erschließungsanlagen. Da das Areal an das bestehende Siedlungsgefüge anschließt, ist ein Anschluss an das bestehende kommunale Ver- und Entsorgungsnetz möglich.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn fand statt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Stadt Neuenstadt a. K. zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zur Randzone des Verdichtungsbereichs Stuttgart. Sie ist dem Mittelbereich Neckarsulm zugeordnet. Die Stadt liegt an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Adelsheim/Osterburken – Tauberbischofsheim – Würzburg.

Gemäß Plansatz 2.3.1 (Grundsatz) sind die Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

#### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Die Stadt Neuenstadt a. K. ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (G) soll die Siedlungsentwicklung zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (5) (Z) sind zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau 50 EW/ha als Mindest-Bruttowohndichte für Unterzentren zugrunde zu legen. Die Planung entspricht diesem Ziel.

Der Planung stehen keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung entgegen und setzt regionalplanerische Zielvorgaben um.

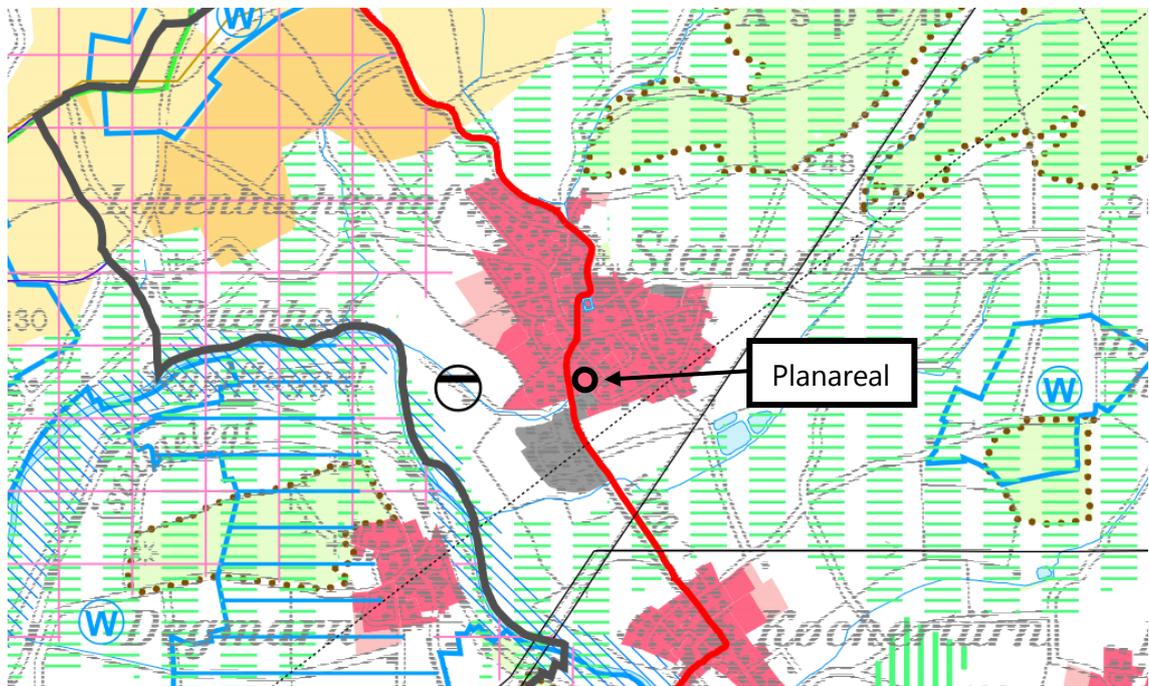


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt-Hardthausen-Langenbrettach bislang als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Planung entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

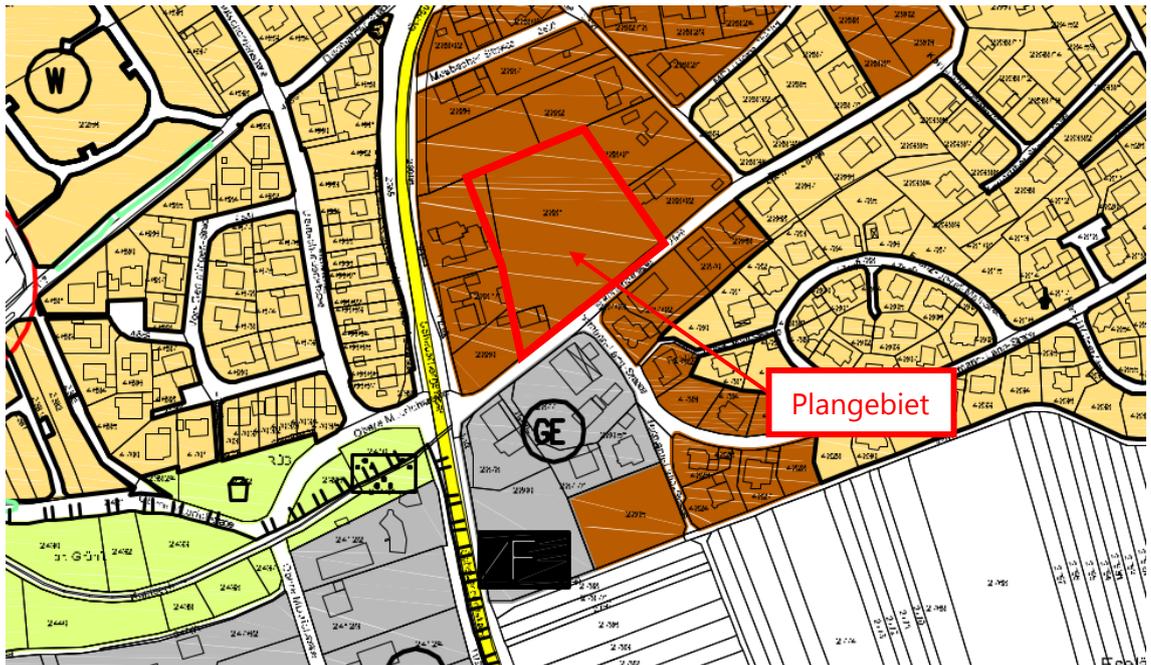


Abb. 4: Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Neuenstadt-Hardt-  
hausen-Langenbrettach

### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

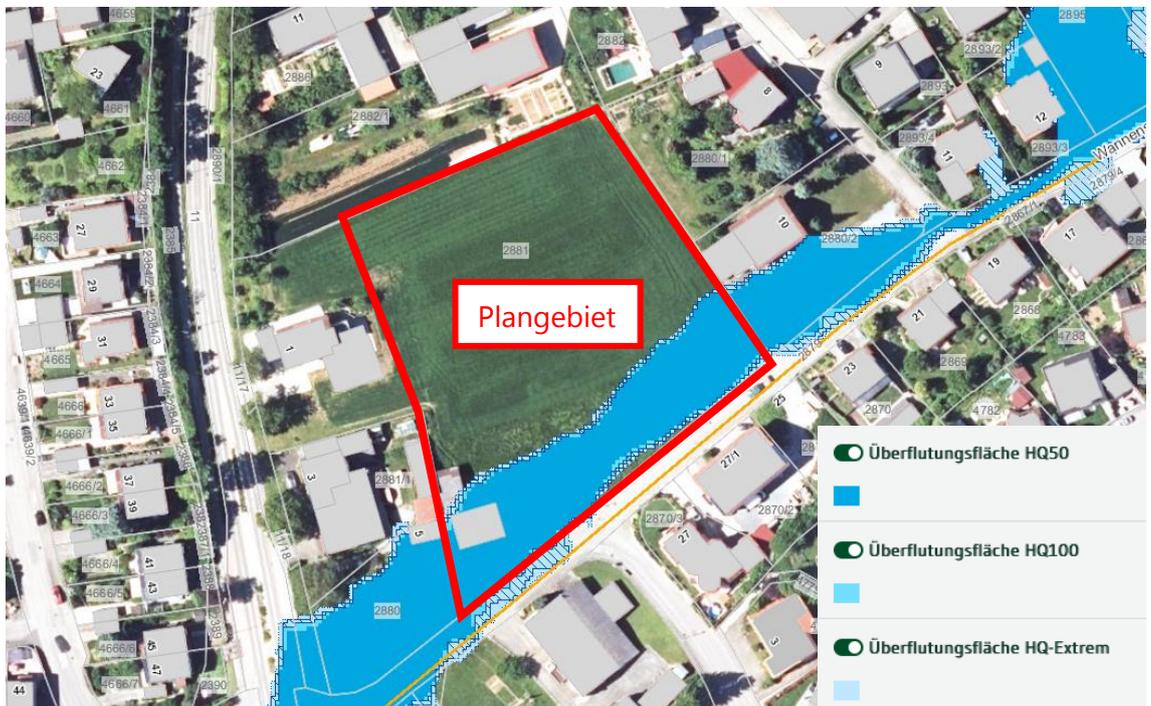


Abb. 3: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Karten-  
dienst der LUBW, November 2024)

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Überflutungsflächen des Kohlbachs bei HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>Extrem</sub>.

Im Überflutungsbereich sind in der Planung überwiegend Stellplatzflächen vorgesehen. Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW treten Überflutungstiefen zwischen 0,1 und 0,3 m auf. Auf Kap. 7.4 wird verwiesen.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Anfang des Jahres 2023 wurde für das Flurstück 2881 ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Bebauung des Areals mit Wohngebäuden vorsieht (siehe nachstehende Abb.). Um eine maßvolle Verdichtung zu erhalten, sind gemischte Bauformen von Einfamilienhäusern, über Doppel- und Reihenhäuser bis Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Angepasst an die Umgebungsbebauung mit größtenteils zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss sind auch im Gebiet zweigeschossige Baukörper mit zusätzlichem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung geplant. Denkbar sind Flachdächer oder geneigte Dächer.

Das sanierte Wohnhaus im Nordwesten des Flurstücks 2881 soll erhalten bleiben und wurde daher nicht in die Konzeption einbezogen.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Quelle: IFK-Ingenieure, März 2023)

Die verkehrliche Anbindung kann über einen Stichweg von der Wannenstraße aus erfolgen. Geplant ist eine 5,0 m (brutto) breite Stichstraße mit anschließendem Wende-

hammer für Pkw und Müllfahrzeug. Der Wendepunkt dient gleichzeitig dem gemeinschaftlichen Aufenthalt im Quartier. Darüber hinaus sind hier drei öffentliche Parkplätze angeordnet. Am Ende des Stichwegs (Planstraße 1) ist in Form der Verkehrsgrünfläche nach Westen eine Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, um langfristig ggf. auch einen Ringschluss in Richtung der Scheuerbergstraße zu ermöglichen.

Im Süden des Areals, angrenzend an die drei Mehrfamilienhäuser sind zwei zusammenhängende Stellplatzbereiche (Fahrgasse mit beidseitigen Senkrechtparkern) angeordnet. Geplant sind insgesamt ca. 50 private Stellplätze. Die Stellplätze sollen im Sinne des festgesetzten Stellplatzschlüssels den Wohnungen zugeordnet werden, um ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Der südliche Bereich befindet sich im Überflutungsbereich bei HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>Extrem</sub>. Daher sollen die Stellplätze etwa auf Geländeneiveau entstehen, um den Hochwasserabfluss bzw. den Retentionsraum nicht zu verändern. Sie liegen damit ca. 1-2 m tiefer als die geplante Bebauung.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Die Müllentsorgung kann gebietsintern bzw. über die an das Gebiet angrenzende Wannenstraße erfolgen. Die geplante Straße und Wendemöglichkeit sind ausreichend dimensioniert, um eine Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem:

- Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal an der Wannenstraße angeschlossen.
- Das Regenwasser (Dachflächen, Gründächer, Zufahrt, Hofflächen, Straßen) wird zur geplanten Versickerungsfläche abgeleitet, dort dezentral zurückgehalten und dann nur der Überlauf (ggf. Drossel) an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Zielsetzung der Stadt Neuenstadt a. K. ist die Schaffung von Wohnraum. Die Flächen für die verkehrliche Erschließung wurden auf das Mindestmaß reduziert. Die geplante Bebauung im Plangebiet wird an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen, es erfolgen keine Einleitungen in Gewässer. Um die Veränderung der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz des unbebauten Gebiets gering zu halten, werden folgende Maßnahmen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung durch Rigolen
- Bepflanzung oder Einsatz der nicht bebauten oder befestigten Flächen

Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bzw. vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung nicht umsetzbar. Die im Rahmen des Entwässerungskonzepts getroffenen Maßnahmen werden daher als ausreichend erachtet.

### Löschwasserbedarf

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW zu ermitteln. Demnach ist bei einer zweigeschossigen Bebauung und einer GFZ von 0,8 eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden vorzuhalten.

Der erforderliche Bedarf wird über das künftige Leitungsnetz abgedeckt.

## 5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	7.572 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	6.289 m <sup>2</sup>	83,1 %
Verkehrsflächen	904 m <sup>2</sup>	11,9 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	842 m <sup>2</sup>	11,1 %
Verkehrsgrün	62 m <sup>2</sup>	0,8 %
Öffentliche Grünfläche	379 m <sup>2</sup>	5,0 %

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	14	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	5	2.296 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften [DHH]	2	476 m <sup>2</sup>
Reiheneinheiten [RH]	4	700 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser [MFH]	3	3.196 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	34	
Bruttowohndichte **	94	
Öffentliche Parkplätze	3	

\* Annahme: 1,0 Wohneinheit (WE) je EFH / 1,0 WE je DHH / 1,0 WE je RH / 6 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß den städtebaulichen Zielen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und hohen Verkehrsbelastungen sowie aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung bei allgemeinen Wohngebieten im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Sie leitet sich von der städtebaulichen Zielsetzung bzw. im Detail vom städtebaulichen Konzept (siehe Kap. 5.1) ab.

Die Bezugshöhe (B) orientiert sich an den Höhen der geplanten Straßenoberkanten der Erschließungsplanung (Deckenhöhenplan) sowie am Gelände. Die Bezugshöhen werden jeweils parzellenbezogen festgesetzt. Außerhalb der Überflutungsflächen des HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>Extrem</sub> sowie des Überflutungsbereichs bei Starkregen kann mit der Oberkante Rohfußboden von den festgesetzten Bezugshöhe abgewichen werden. Zum Hochwasserschutz und zur Starkregenvorsorge wurden gemäß Ziffer 2.4 in der Legende Bereiche definiert, in denen die Oberkante Rohfußboden mindestens auf dem Niveau der Bezugshöhe oder darüber liegen muss.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser im Südosten wird im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Ortsbild gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 20 m festgesetzt, um die Größe und Kubatur der Baukörper zu beschränken und eine riegelartige Bebauung zu vermeiden.

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke einzuräumen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch großzügige Baugrenzen.

### **Stellplätze, Carports und Garagen**

Da ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß Planeintrag zulässig. Die Stellplätze und Garagen können zur Straße hin orientiert werden, wodurch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine hohe Freiraumqualität entsteht. Um eine Durchgrünung der Stellplatzflächen zu ermöglichen, sind Baumpflanzungen innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Um die Fläche vor der Garage als Stellplatz nutzen zu können, sind Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zu den Fahrbahnflächen zulässig.

Die in Richtung der Wannenstraße geplanten gebündelten Stellplätze sollen den Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden und werden planungsrechtlich ebenfalls durch eine Fläche für Stellplätze und Carports gesichert. Garagen werden aufgrund der Hochwassersituation in diesem Bereich nicht zugelassen.

### **Nebenanlagen**

Um auf den Baugrundstücken eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, in der die Nebenanlagen in den Gartenbereichen einen untergeordneten Charakter aufweisen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen über 40 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im geplanten Wohngebiet soll eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Ortsbild von Stein a. K. entspricht. Deshalb und zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß dem Bebauungskonzept wie folgt begrenzt:

- 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte,
- 2 WE je Reiheneinheit.

### **Verkehrsflächen**

Um Verkehrskonflikte zu vermeiden, sind in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planeintrag Grundstückszufahrten unzulässig.

### **Öffentliche Grünflächen**

Zur Sicherung und Unterhaltung der Rigolen werden die Bereiche als öffentliche Grünflächen für die Regenrückhaltung festgesetzt.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Zur Regenwasserrückhaltung werden Flächen zur Herstellung von Retentionsanlagen (Rigolen) im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die dezentrale Rückhaltung des Regenwassers wird eine hydraulische Entlastung der Kanalisation erreicht.

Im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich auf den nördlichen Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen, wie beispielsweise Mauern, Erdwälle oder Vergleichbares zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Damit bei Starkregenereignissen kein Abfluss auf die Grundstücke entsteht, muss die Oberkante der Anlagen mindestens 30 cm über der Wasserspiegellage bei einem extremen Starkregenereignis liegen. Es wird daher eine Mindesthöhe in m ü. NN festgesetzt.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt:

- Wasserdurchlässige Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Bodenabstand von Einfriedungen zur Kleintierdurchlässigkeit
- Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

### **Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets und der Stellplatzflächen und wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Schaffung eines modernen Quartierscharakters werden neben geneigten Dächern bis 40° Dachneigung auch Flachdächer bis 10° und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zugelassen. Doppel- und Reihenhäuser sind zur Wahrung eines gestalterisch einheitlichen Gesamtcharakters hinsichtlich der Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten tragen zur Wahrung des Gebietscharakters bei.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung ist zur Dachdeckung und Fassadengestaltung die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben unzulässig. Bei der Dachdeckung sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen hiervon ausgenommen. Dachbegrünungen sind für Haupt- und Nebengebäude zulässig.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Einfriedungen**

Aus Gestaltungsgründen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Mauern, Holz- bzw. Maschendrahtzäune (tote Einfriedungen) oder als natürliche oder geschnittene Hecken (lebende Einfriedungen) zulässig. Drahtzäune sind mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen einzupflanzen bzw. zu beranken. Geschlossene wandartige Einfriedungen mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen sind nicht zulässig. Für eine verträgliche Höhenausbildung der Einfriedungen im Wohngebiet sind diese dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Um einen einheitlich gestalteten, offenen Straßenraumcharakter im Wohngebiet zu schaffen und die Einhaltung der Sichtfelder zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen entlang von Fahrbahnflächen eine Höhe von 0,8 m (angelehnt an die Regelungen der RAS 06) und Einfriedungen gegen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

### **Anordnung von Abfallbehältern**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Abfallbehälter so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

### **Verwendung von Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

### **Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO kann gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu 2,0 Stellplätze erhöht werden, wenn Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen.

Da im Quartier unterschiedlich große Wohneinheiten entstehen können, wird die Stellplatzverpflichtung unter Ziffer II.6 des textlichen Teils des Bebauungsplans in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt:

- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 55 m<sup>2</sup> ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> sind mindestens 1,5 Stellplätze und
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 85 m<sup>2</sup> sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund von getroffenen Annahmen zur unterschiedlich dichten Belegung der Wohnungen, je nach Wohnfläche. Kleinwohnungen unter 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind von einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels ausgenommen, da bis zu dieser Wohnfläche im Regelfall von Ein-Personen-Haushalten mit einem Pkw ausgegangen werden kann. Ab einer Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup> wird die Belegung von 1-2 Personen pro Wohneinheit angenommen. Ab einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> wird erwartet, dass die Wohnung von mehreren Personen bzw. von Familien bewohnt wird, die dann auch über mindestens zwei Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

#### **Anlagen zur natürlichen Regenwasserbewirtschaftung**

Um eine naturverträgliche Regenwassernutzung zu ermöglichen, sind im Plangebiet auch auf den Baugrundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. Teich, Zisterne, Rigole, Mulde etc.) zulässig und werden empfohlen.

### **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Artenschutz
- Landwirtschaftliche Hofstellen
- Hochwasserangepasste Bauweise

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Der Bebauungsplan folgt dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum. Die bestehende Wiesen- und Ackerfläche entfällt zugunsten der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch und Gesundheit** zu erwarten.

Das Plangebiet weist im Moment einen geringen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Baulandentwicklung erfolgt ein Angriff auf das Schutzgut **Pflanzen**, da die vorherrschenden Vegetationsstrukturen entfernt werden. Durch die Erschließungsarbeiten entfällt der Obstbaum.

Dieser Eingriff wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut **Tiere** aus. Aufgrund der GRZ von 0,4 sowie der festgesetzten Pflanzgebote auf den Baugrundstücken werden die Beeinträchtigungen jedoch geringgehalten. Das Schutzgut Tiere wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet (s. Punkt 7.2).

Bis auf den Bereich der bestehenden Scheune ist das Plangebiet unversiegelt, die Wiesenfläche weist bisher kaum Beeinträchtigungen des **Bodens** auf. Im Bereich der ackerbaulichen Nutzung herrscht eine gewisse Verdichtung und Überprägung des Bodens. Durch die Bebauung und Erschließung und die damit einhergehende Versiegelung ergeben sich weitere Veränderungen des Bodens und dessen Funktionen.

Im Bereich der Baugrundstücke wird durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung geht die natürliche Bodenfunktion vollständig verloren.

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes weist das Plangebiet bisher nur geringe Beeinträchtigungen auf. Die Böden sind in weiten Teilen unversiegelt.

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im Überschwemmungsgebiet des Kohlbachs. Auf Kap. 7.4 wird verwiesen.

Es sind keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche **Gewässer** abzusehen.

Negative Auswirkungen auf das **Grundwasser** und den **Wasserhaushalt** allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Regenwasseranteil abgeleitet werden wird. Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen, Stellplätzen usw. sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen kann der Wasserabfluss vermindert werden. Vorgesehen ist darüber hinaus eine dezentrale Regenwasserrückhaltung im Plangebiet, bei der nur der Überlauf der Rigole an den Mischwasserkanal angeschlossen wird, um die Kanalisation zu entlasten.

Das Plangebiet hat als Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftbildung. Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen (Gebäude und Straßen) strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der insgesamt aufgelockerten Bebauung des umgebenden Siedlungsbereichs ist davon auszugehen, dass die Bebauung des Plangebiets keinen relevanten Einfluss auf das lokale **Klima** bzw. das **Schutzgut Luft** hat. Die negativen Auswirkungen werden weiter gemildert durch die Pflanzgebote für Bäume sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Bzgl. der Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes wird auf Kapitel 7.3 verwiesen.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als unerheblich bezeichnet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im bebauten Innenbereich sind die Auswirkungen der Planung auf das **Landschaftsbild** als gering einzustufen, es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Im Plangebiet kommt es zu Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter. Es wurden die folgenden Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Pflanzgebote
- Abbruch der Scheune und das Fällen des Obstbaums im Winterhalbjahr

Darüber hinaus ist im Verfahren nach § 13a BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Da das Gebiet bereits erschlossen wird, wurde kein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Die **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung** sind nachstehend aufgeführt:

Im Juli 2024 wurde eine Begehung des Gebiets zur Bewertung des Lebensraumpotentials für die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV vorgenommen. Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche und einen Wiesenstreifen, die eine Art große Baulücke in der Steiner Ortslage bilden. Im Südwesten des Grundstücks steht an der Wannenstraße eine Scheune mit angebautem Unterstand und ein nicht allzu alter, aber mit Efeu überwachsender Obstbaum.

Auf Grundlage der vorgefundenen Lebensraumstrukturen war ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit der Europäischen Vogelarten (Scheune und Obstbaum) und von Fledermäusen (Scheune) nicht ohne Weiteres auszuschließen.

Die Scheune wurde im Juli 2024 auf eine Nutzung durch Vögel und Fledermäuse kontrolliert (siehe beigefügter Kontrollbericht). Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse gab es nicht. Es wurden zwei alte Nester des Hausrotschwanzes festgestellt.

Der Obstbaum wurde auf Höhlen und sonstige, für Vögel und ggf. Fledermäuse geeignete Strukturen untersucht. Solche und auch sonstige Hinweise auf brütende Vögel (alte Nester, etc.) wurden nicht festgestellt.

Für Bodenbrüter wie die Feldlerche ist die innerörtliche Ackerfläche auf Grund der umgebenden Bebauung zur Brut ungeeignet.

Für die Vögel und Fledermäuse kann durch einen Abbruch der Scheune und das Fällen des Obstbaums im Winterhalbjahr ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es wird im Sinne eines vorsorgenden Artenschutzes dennoch empfohlen, für den Hausrotschwanz einen Halbhöhlenkasten und ergänzend zwei Fledermausflachkästen an Gebäuden oder Bäumen der Umgebung aufzuhängen.

Das Anbringen und Pflegen von drei Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden und drei Nisthilfen für Vögel (1x Gebäudebrüter/Hausrotschwanz, 2x Gehölzbrüter) sowie ein entsprechendes Monitoring wird in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.

Im Plangebiet selbst gibt es kein Lebensraumpotential für Zauneidechsen, in den umliegenden Hausgärten kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Unter Umständen können bauzeitliche Schutzmaßnahmen (Reptilienzäune) sinnvoll sein, um ein Einwandern in Bodenmieten oder Bauflächen zu vermeiden.

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Ergänzend ist das seit 01.07.2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) zu beachten. Dessen zentrale Vorschrift in Bezug auf die Bauleitplanung stellt § 8 KAnG dar:

Die Träger öffentlicher Aufgaben müssen danach bei ihren Planungen und Entscheidungen sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen, insbesondere

- Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.

Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei weiterhin nicht absolut und ohne Rücksicht anderer Belange umzusetzen. Es kann Konstellationen geben, in denen andere Belange (z. B. wirtschaftliche, soziale oder infrastrukturelle) Vorrang haben. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es im Rahmen der Abwägung auch möglich, dass bestimmte Maßnahmen zur Klimaanpassung zurückgestellt oder modifiziert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und mit anderen Zielen in Einklang steht.

Zur Berücksichtigung der Belange Klimaschutz- und Klimaanpassung werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Nutzung der Dächer: Seit dem März 2022 besteht durch die PVPf-VO für Wohngebäude Photovoltaik-Pflicht. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung zulässig. Dachbegrünung leistet durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie einer hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Regenwasser einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im neuen Quartier.
- Grüne Infrastruktur: Durch die Pflanzung von Einzelbäumen im Stellplatzbereich und auf den Baugrundstücken wird dem Hitzestress im Sommer entgegengewirkt.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung: Das anfallende Regenwasser wird getrennt erfasst, über Mulden in die Schotterrigolen eingeleitet und dort gepuffert. Lediglich der Überlauf wird in den Mischwasserkanal abgeführt.

## 7.4 Hochwasser

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsflächen. Von Hochwasser betroffen ist ca. ein Viertel der Plangebietsfläche, beschränkt auf den südlichen Bereich parallel zur Wannenstraße (siehe Abb. 3 und nachrichtliche Übernahme im zeichnerischen Teil). Die maximalen Überflutungstiefen betragen hier laut Hochwasserrisiko-Abfrage der LUBW bei HQ<sub>50</sub> ca. 0,1 – 0,2 m, bei HQ<sub>100</sub> 0,1-0,3 m und bei HQ<sub>Extrem</sub> 0,2 – 0,3 m.

Bis auf die südöstliche Ecke des östlichen Baufelds, die ca. 6 m in die Überflutungsfläche bei HQ<sub>100</sub> hineinragt (Überlagerung auf ca. 75 m<sup>2</sup>), befinden sich die Baufelder und somit auch eine künftige Bebauung vollständig außerhalb des maßgeblichen Überschwemmungsgebiets nach HQ<sub>100</sub>. Bei Bauvorhaben innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Innenbereich sind die Nr. 4 – 9 des § 78 Abs. 2 WHG zu beachten. Für den genannten Bereich des Baufelds innerhalb des Überschwemmungsgebiets wird die Bezugshöhe (B) im Sinne einer **hochwasserangepassten Bauweise** auf 181,2 m ü. NN und damit über die Wasserspiegellage bei HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>Extrem</sub> festgesetzt, die laut Hochwasserrisiko-Abfrage im Maximum bei 179,8 m liegt. Die Oberkante Rohfußboden muss innerhalb der Überflutungsflächen nach HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>Extrem</sub> gemäß Festsetzung unter Ziffer I.2.3 mindestens auf dem Höhenniveau der definierten Bezugshöhe in m ü. NN oder darüber liegen, um das Schadenspotenzial für Hochwasserschäden zu verringern. Eine Abweichung von der Bezugshöhe nach unten ist gemäß den Festsetzungen nicht zulässig. Damit wird die Lage im Überflutungsgebiet berücksichtigt.

Die maximalen Überflutungstiefen im Stellplatzbereich betragen laut Hochwasserrisiko-Abfrage 0,1 – 0,2 m. Im größten Bereich der Überflutungsflächen sind geländegleiche Stellplatzflächen geplant.

Die **Nachweise nach § 78 Abs. 5 WHG** wurden im Zuge der Erschließungsplanung durch BIT Ingenieure erstellt und können gemäß Einschätzung der UWB für das Bebauungsplanverfahren herangezogen werden. Durch BIT Ingenieure wurde im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen, dass mit dem Anlegen der Stellplatzanlagen und Zufahrten sowie dem Mehrfamilienhaus im Südosten **kein Retentionsraum verloren geht**: „Der Retentionsraumverlust wird durch die Gestaltung des östlichen Parkplatzes, der ins Gelände leicht einschneidet, durch den Abriss der Scheune und die Modellierungsarbeiten der Versickerungsflächen ausgeglichen. Die sich ergebende Bilanz zeigt, dass kein Retentionsraum verlorengeht.“ Auf den Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung vom 13.09.2024 wird verwiesen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden in Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>) und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>Extrem</sub>) ist eine hochwasserangepasste Planung erforderlich. Es sind bauliche oder konstruktive Maßnahmen zu treffen, um die Bebauung vor Überflutungsschäden zu schützen (Objektschutzmaßnahmen). Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.5 Starkregen

Die Stadt Neuenstadt verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement (SRRM). Bei der Konzeption und Umsetzung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich der

**§ 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** zu berücksichtigen, der besagt, dass „[d]er natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück [...] nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden [darf]“.

Der südliche Bereich, in dem entsprechend der städtebaulichen Konzeption hauptsächlich Stellplätze geplant sind, wird gemäß Starkregengefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis um bis zu 0,5 m bzw. in Teilen bis zu 1,0 m überflutet (ausgehend vom Bestandsgelände).

Die Baugrenzen werden fast vollständig außerhalb der Fläche der maximalen Überflutungsausbreitung bei einem **außergewöhnlichen Starkregenereignis** gem. Starkregengefahrenkarte festgesetzt und ragen lediglich im südöstlichen Bereich in die Überflutungsausbreitung (Abb. 5). Gemäß Starkregengefahrenkarte können hier bei einem außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenereignis maximale Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m auftreten. Das hochwasserbezogene **Anheben der Bezugshöhe** der beiden südlichen Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser auf 180,6 m ü. NN und 181,20 m ü. NN und die daran geknüpfte Ausführung der Oberkante Rohfußboden dient gleichzeitig auch der Starkregenvorsorge.

Bei einem **extremen Starkregenereignis** entsteht zum einen an der nordwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze jeweils ein Fließweg, zum anderen entsteht auf dem nordöstlichsten Grundstück ein lokaler Überflutungsbereich (Abb. 6 und 7). Für die nördlichen Grundstücke werden daher **Maßnahmen** zum Schutz vor Starkregen festgesetzt. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen gemäß Planeintrag sind z.B. Mauern, Erdwälle oder Vergleichbares anzulegen. Die Mindesthöhe (Oberkante gemäß Planeintrag) wird 30 cm über der Wasserspiegellage bei Starkregen festgesetzt.

Der Fließweg im Westen des Plangebiets wird entlang der Planstraße 1 zur Wannenstraße geführt. Der Fließweg in Richtung Scheuerbergstraße soll entlang der Mauern, Wälle oder ähnlichem über eine durch die Stadt anzulegende Vertiefung auf Flst. 2881 weiterhin nach Westen geführt werden (siehe violette Markierung in Abb. 7). Im Nordosten werden Fließwege gem. Abb. 7 nicht tangiert. Nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde (UWB) ist § 37 WHG damit ausreichend Rechnung getragen.

Für die betroffenen Gebäude innerhalb der Überflutungsausbreitung sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Auf den Hinweis unter Ziffer III.8 des Textteils zur Verringerung des Schadenspotenzials bei Starkregen wird verwiesen.

Die Ausführungen und Maßnahmen werden gemäß der Abstimmung mit dem Landratsamt – UWB als ausreichend erachtet und können in der Form mitgetragen werden. Ein zusätzliches hydraulisches Modell wird nicht erforderlich.

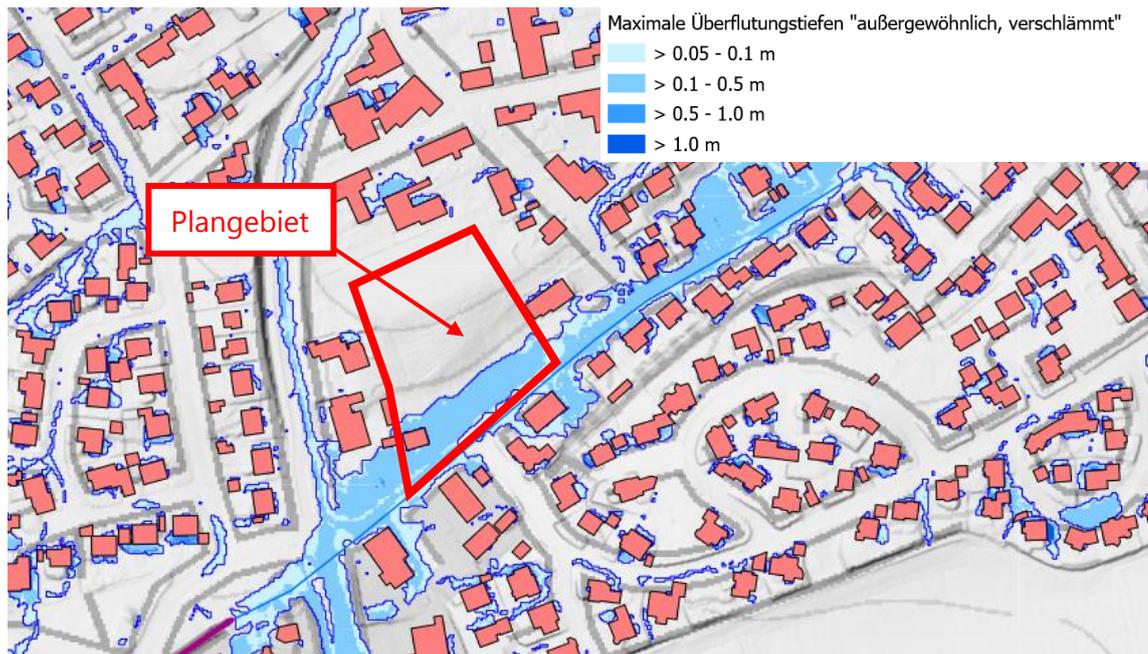


Abb. 5: Auszug aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich, verschlammte“ (Quelle: Stadt Neuenstadt a. K.)

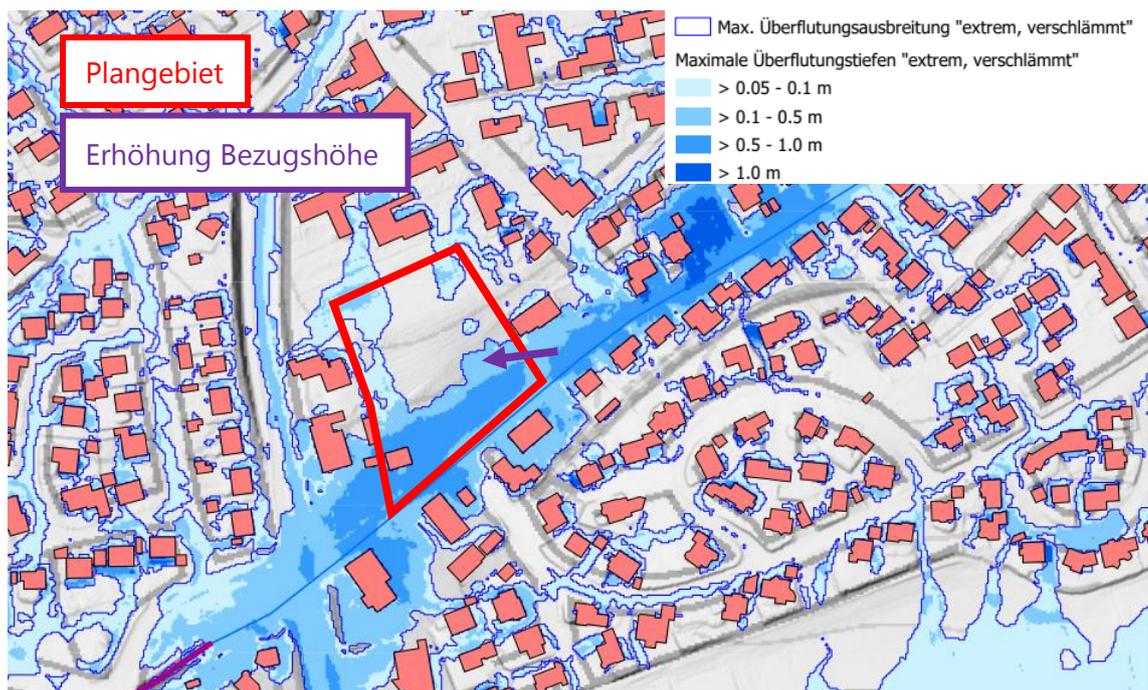


Abb. 6: Auszug aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement: Maximale Überflutungstiefen „extrem, verschlammte“ (Quelle: Stadt Neuenstadt a. K.)

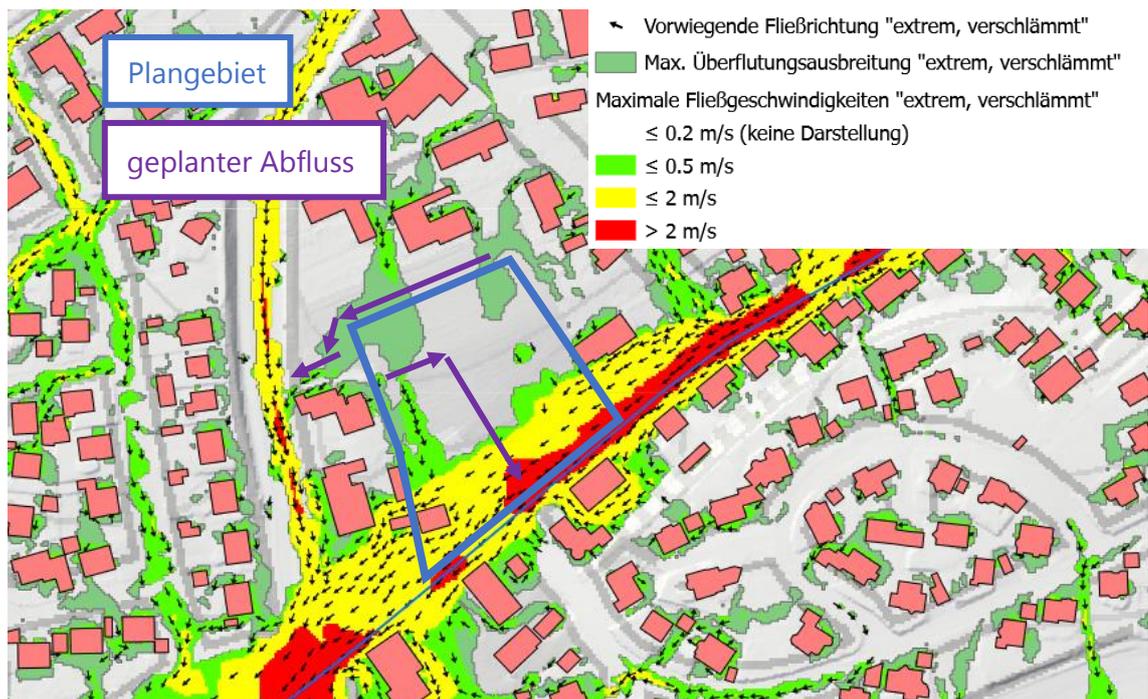


Abb. 7: Auszug aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement: Maximale Fließgeschwindigkeiten „extrem, verschlammmt“ (Quelle: Stadt Neuenstadt a. K.)

## 7.6 Immissionen

Durch die geplante Wohnnutzung sind im Hinblick auf Immissionen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen zu erwarten.

Umgekehrt ist keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch die Umgebung zu erwarten, da im Umfeld hauptsächlich Wohnbebauung besteht und die geplante Bebauung nicht näher an etwaige landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen heranrückt.

## 7.7 Verkehr

Im Gebiet ist lediglich Verkehr zu erwarten, der mit der entstehenden Bebauung des Quartiers einhergeht. Erwartet werden ca. 34 Wohneinheiten. Die Planstraße 1 und auch die Wannenstraße sind für die Abwicklung des erwarteten (zusätzlichen) Verkehrs ausreichend dimensioniert. Verkehrskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

# 8. Angaben zur Planverwirklichung

## 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den

DIE STADT:

**Stadtverwaltung Neuenstadt a. K.**  
Hauptstraße 50  
74196 Neuenstadt a. K.  
E-Mail: [post@neuenstadt.de](mailto:post@neuenstadt.de)

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)